



## RESOLUCIÓN No. C 041-2020

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numerales 1 y 2 dispone: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”*;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 266, determina: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables a los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias (...)”*;
- Que,** los literales a) y d) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en adelante, “COOTAD”, establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano, ejercer la facultad normativa a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;
- Que,** conforme establece el artículo 87, literal v) del COOTAD, al Concejo Metropolitano le corresponde: *“... v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”*;
- Que,** el artículo 472 del COOTAD señala que: *“Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial...”*;
- Que,** el artículo 473 del COOTAD establece que: *“En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del*



## RESOLUCIÓN No. C 041-2020

*respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”;*

- Que,** la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2 numeral 1, determina que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;
- Que,** el artículo 2156 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante, “Código Municipal”, señala que las asignaciones de zonificación para habilitación del suelo y edificación son: *“a. Para habilitación del suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales”;*
- Que,** el artículo 2157 del Código Municipal establece: *“1. La delimitación de la zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones: a. En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman (...)”;*
- Que,** el Código Municipal en su artículo 2162, numerales 1 y 5, determina que: *“1. Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente. (...) 5. Se considera, además, como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Éstas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes”;*
- Que,** el Código Municipal en su artículo 2164, sobre las dimensiones y áreas mínimas de lotes, establece: *“Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUOS, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano”;*
- Que,** mediante petición sin número y sin fecha, el abogado Nelson Almeida Gómez, solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo: *“conforme a lo requerido por la*



## RESOLUCIÓN No. C 041-2020

*señora jueza la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, Dra. Khatya Burbano Iñiga, respetuosamente solicito me confiera el Informe Favorable de la Partición de los inmuebles antes señalados, en concordancia con lo señalado en el Art. 473 del COOTAD”;*

**Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0307-M de 24 de marzo de 2020, el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

### **“(…) CRITERIO TÉCNICO**

*Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite:*

- ***Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N° 430893, razón de que se encuentran bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se encuentra debidamente individualizado y por lo tanto, NO es Susceptible de Subdivisión.***
- ***Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N° 431268, razón de que se encuentran bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se encuentra debidamente individualizado y por lo tanto, NO es Susceptible de Subdivisión.***
- ***Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N° 797179, razón de que el área de terreno global según escritura de 322.15 m<sup>2</sup>, y el lote mínimo es de 300m<sup>2</sup>, por lo tanto, NO Susceptible de Subdivisión”;***

**Que,** mediante informe legal Nro. Informe No. AZEE-DJ-2020-003 de 25 de marzo de 2020, el Abg. Mauricio Proaño, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

### **“(…) CRITERIO JURÍDICO:**

*Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección de Asesoría Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio –AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0307-M, de 24 de marzo del 2020, determina que los Predios Nos.: 430893, 431268 y 797179, no son susceptibles de partición, en razón de que los mismos se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición de*



## RESOLUCIÓN No. C 041-2020

*los Predios Nos.: 430893, 431268 y 797179, en virtud de que al encontrarse bajo el régimen de propiedad horizontal, estos no son susceptibles de partición”;*

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0146-O de 29 de mayo de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

(...) “Análisis y criterio jurídico

*De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 430893, 431268, ubicados en la parroquia Jipijapa con zonificación A18(A606-50); y, el predio No. 797179, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, con zonificación B2 (B304-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo los predios Nos. 430893 y 431268 forman parte de un bien declarado bajo régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas; y, respecto del predio No. 797179, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie según escritura de 322.15 m<sup>2</sup>.*

*En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios Nos. 430893, 431268 y 797179, ubicados en la parroquia Jipijapa y San Isidro del Inca, respectivamente, en razón de que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.*

*Cabe indicar que en los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el art. 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.*

*De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Ab. Nelson Almeida Gómez”;*

**Que,** la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 112, de 04 de octubre de 2021 analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente, y emitió



## RESOLUCIÓN No. C 041-2020

dictamen desfavorable para la partición de los predios Nros. 430893, 431268 y 797179, claves catastrales Nros. 11508 06 001 001 003 002; 11508 06 001 010 101 013; y, 12210 08 003 000 000 000, ubicados en las parroquias Jipijapa y San Isidro del Inca de este Cantón, respectivamente;

**Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 29 de marzo de 2022, analizó el Informe Nro. IC-CUS-2021-050 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,

**En ejercicio de sus atribuciones previstas en los artículos 240 y 266 de la Constitución de la República y artículos 87 letra a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,**

### RESUELVE:

**Artículo 1.-** No autorizar la partición de los predios Nros. 430893; 431268; y, 797179, claves catastrales Nros. 11508 06 001 001 003 002; 11508 06 001 010 101 013; y, 12210 08 003 000 000 000, ubicados en las parroquias Jipijapa y San Isidro del Inca de este Cantón, respectivamente; debido a que no cumplen con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2.-** Comuníquese al interesado, a la administración zonal que corresponda; y, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se continúe con los trámites de ley.

**Disposición General Única.** - La presente resolución se aprueba con base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.

**Disposición Final.** - La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción sin perjuicio de su publicación.,

Dada en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los veinte y nueve días del mes de marzo de dos mil veinte y dos.



**RESOLUCIÓN No. C 041-2020**

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 04 de abril de 2022.

**EJECÚTESE:**

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria No. 211 del Concejo Metropolitano de Quito, el 29 de marzo de 2022; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 04 de abril de 2022.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, 04 de abril de 2022.

Ab. Pablo Santillán Paredes  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**